

2026年5月26日

各位

不動産投資信託証券発行者名
東京都渋谷区道玄坂一丁目21番1号
アクティビア・プロパティーズ投資法人
代表者名 執行役員 上川原 学
(コード: 3279)

資産運用会社名
東急不動産リート・マネジメント株式会社
代表者名 代表取締役 久保 章
問合せ先 アクティビア運用本部 下山 将貴
運用戦略部長
(TEL. 03-6455-3377)

国内不動産信託受益権の取得及び貸借に関するお知らせ
(ネストホテル那覇久茂地)

アクティビア・プロパティーズ投資法人(以下「本投資法人」といいます。)が資産の運用を委託する資産運用会社である東急不動産リート・マネジメント株式会社(以下「本資産運用会社」といいます。)は、本日、下記のとおり資産の取得及び貸借(以下「本取得」といいます。)を決定いたしましたので、お知らせいたします。

記

1. 本取得の概要

- ① 資産名称: ネストホテル那覇久茂地(以下「本物件」といいます。)
- ② 取得資産: 不動産(本物件)を信託財産とする信託受益権
(以下「本取得予定資産」といいます。)
- ③ 取得価格: 5,490百万円(取得諸経費及び消費税等を除きます。)
- ④ 売買契約締結日: 2026年5月26日(予定)
- ⑤ 取得日: 2026年5月29日(予定)
- ⑥ 取得先: 三井住友トラスト・パナソニックファイナンス株式会社
- ⑦ 媒介の有無: 無
- ⑧ 取得資金: 手元資金
- ⑨ 決済方法: 引渡時に全額支払

2. 取得及び貸借の理由

本取得は、本投資法人の規約に定める資産運用の対象及び方針に基づき、ポートフォリオの充実を図るものです。

本投資法人は成長戦略の柱として資産入替を継続的に実施していますが、本取得は、すでに公表している「神戸旧居留地 25 番館」(注1)の譲渡(予定)とあわせた資産入替戦略の一環であり、本取得は本投資法人のポートフォリオの収益性改善、成長性向上及び競争力の

強化につながるものと考えます。

また、本取得完了後のポートフォリオは46物件、取得（予定）価格合計は5,421億円（注2）となります。

なお、本取得予定資産のテナントに関しては、2026年2月26日提出の「不動産投資信託証券の発行者等の運用体制等に関する報告書」に記載しているテナント選定基準に適合していると判断しています。

本取得の詳細に関しては、以下をご参照ください。

（注1）2026年1月16日付「国内不動産信託受益権の譲渡に関するお知らせ（神戸旧居留地 25 番館）」をご参照ください。

（注2）「神戸旧居留地 25 番館」の2026年5月28日（全4回のうち1回目）の譲渡完了後のポートフォリオを前提としています。

① 立地

本物件が所在する那覇市は、一定のビジネス需要を有しつつ、観光需要の高い都市です。

2025年における沖縄県の外国人宿泊比率は全国7位（注）と上位に位置している一方で、他都市と比較するとインバウンド需要の回復は依然として途上であり、今後の更なる拡大が期待されています。

また、2020年3月には那覇空港において第2滑走路の供用が開始され、航空便の受け入れキャパシティが拡大したことから、将来的な旅行者数の増加が見込まれます。これに伴い、宿泊需要の伸長及び観光地としての一層の活性化が想定されます。

本物件は、沖縄都市モノレール「ゆいレール」美栄橋駅から徒歩4分と、当該エリアにおいて高い交通利便性を有する立地にあります。加えて、那覇市の主要観光拠点である国際通りも徒歩圏内に位置しており、観光・ビジネスの双方において優れた立地条件を備えた物件です。さらに、離島航路の発着拠点である泊ふ頭旅客ターミナルにも近接しており、同ターミナルは台湾など海外との交流拠点としても利用されているほか、周辺離島へのアクセス拠点でもあることから、国内外の観光客の往来が見込まれます。このため、那覇市内観光に加え広域観光の拠点としても高いポテンシャルを有しています。

（注）出所：観光庁「宿泊旅行統計調査」（2025年・年間値（速報値））

② 物件の特徴

本物件は、2021年4月1日に開業した宿泊特化型ホテルです。最小19㎡から最大29㎡までの多様な客室タイプを有しており、一部客室はコネクティングルームとしての利用も可能なため、4名以上のグループ宿泊にも柔軟に対応できる構成となっています。この結果、DOR（1室当たり平均宿泊人数）は2を超える水準を確保しています。

また、本物件のオペレーターであるネストホテルジャパン株式会社は、那覇市内において本物件を含む計4棟のホテルを運営しており、地域特性や顧客属性を熟知したオペレーション体制を構築している点も大きな強みといえます。さらに、同社との賃貸借契約は最低保証賃料に加え変動賃料を組み合わせた長期の賃貸借契約であり、ポートフォリオ全体の収益基盤の強化に資するほか、収益のアップサイド享受も見込まれます。

以上を踏まえ、本物件の立地優位性、物件性能及び運営面での競争力、並びにポートフォリオ全体に与える影響等を総合的に勘案した結果、本取得は投資主価値の向上に資するものと判断し、取得を決定いたしました。

3. 本取得予定資産の内容

物件名称	ネストホテル那覇久茂地	
特定資産の種類	信託受益権	
信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社	
信託設定日	2019年3月27日	
信託期間満了日	2036年5月31日(予定)	
最寄駅	沖縄都市モノレール ゆいレール「美栄橋」駅徒歩4分	
所在地(住居表示)	沖縄県那覇市久茂地二丁目22番5	
土地	地番	沖縄県那覇市久茂地二丁目22番1、22番15(注1)
	建蔽率	100.00%(注2)
	容積率	600.00%
	用途地域	商業地域
	敷地面積	601.61㎡(注1)
所有形態	所有権	
建物	竣工年月日	2021年1月24日(注1)
	構造/階数	(主たる建物)鉄筋コンクリート造/地上11階建 (附属建物)鉄骨造/平家建(注1)
	用途	(主たる建物)ホテル (附属建物)駐車場(注1)
	延床面積	3,732.47㎡(注1)
	駐車場台数	40台
所有形態	所有権	
PM会社	株式会社東急コミュニティー(注3)	
マスターリース会社	株式会社東急コミュニティー(注3)	
マスターリースの種類	パス・スルー型(注3)	
取得価格	5,490百万円	
鑑定評価額 (価格時点)	5,770百万円 (2026年4月30日)	
鑑定評価機関	一般財団法人日本不動産研究所	
地震PML	5.4%(SOMPOリスクマネジメント株式会社作成の地震PMLレポートによる)	
担保設定の有無	なし	
賃貸借の状況		
	総賃貸可能面積	4,441.87㎡(注4)
	総賃貸面積	4,441.87㎡(注4)
	稼働率	100.0%
	テナント数	1
	総賃料収入(年間)(注5)	264百万円(最低保証賃料及び変動賃料(実績AGOP-オペレーター報酬-最低保証賃料))
	想定NOI(注6)	247百万円
敷金・保証金(注7)	25百万円	
特記事項	なし	
<p>(注1) 登記簿上の記載に基づいています。「延床面積」は、建物全体の床面積(ただし、附属建物の床面積は除きます。)を記載しています。</p> <p>(注2) 防火地域における耐火建築物のため、建蔽率につき割増しを受けており、割増後の数値を記載しています。</p> <p>(注3) 株式会社東急コミュニティーは、本資産運用会社の社内規程である「利害関係者取引規程」上の利害関係者に該当することから、本資産運用会社は、同社に対する本物件の貸借及びプロパティ・マネジメント業務(以下「PM業務」といいます。)の委託について、当該利害関係者取引規程に従い、コンプライアンス委員会及び投資委員会の審議・決議を経ています。</p> <p>(注4) 「総賃貸可能面積」及び「総賃貸面積」は、附属建物の床面積も含めます。</p> <p>(注5) 「想定総賃料収入(年間)」は、2026年5月26日現在におけるテナントとの間の賃貸借契約に基づく取得年度の特種要因を排除した年間の想定収支(当期の予測数値ではありません。)であり(消費税は含まず、百万円未満を切り捨てて記載しています。)、想定稼働率は100.0%を前提としています。倉庫、看板、駐車場等の使用料は含</p>		

みません。「AGOP」とはホテル営業利益(GOP)から各種費用を差し引いた後、不動産経費と減価償却差し引き前の金額を意味します。

(注6) 「NOI」とは不動産賃貸収益の合計から不動産賃貸費用を控除した金額をいい、「想定 NOI」とは現時点の想定に基づく取得年度の特種要因を排除した年間の想定収支（当期の予測数値ではありません。）であり（百万円未満を切り捨てて記載しています。）、想定稼働率は100.0%を前提としています。

(注7) 「敷金・保証金」は、2026年5月26日現在におけるテナントとの間の賃貸借契約に基づき必要とされる敷金・保証金の金額につき百万円未満を切り捨てて記載しています。

4. 取得先の概要

商号	三井住友トラスト・パナソニックファイナンス株式会社
本店所在地	東京都港区芝浦一丁目2番3号
代表取締役	濱野 敬一
資本金	25,584百万円（2025年6月30日現在）
設立年月日	1967年2月27日
直前事業年度の純資産	非開示（注）
直前事業年度の総資産	非開示（注）
大株主及び持株比率	非開示（注）
主な事業内容	総合リース事業、ファイナンス事業、クレジットカード事業、割賦販売斡旋事業
本投資法人又は本資産運用会社との関係	
資本関係	なし
人的関係	なし
取引関係	なし
関連当事者への該当状況	なし

(注) 取得先より開示について承諾を得られていないため、やむを得ない場合として記載していません。

5. 物件取得者等の状況

本取得は本投資法人及び本資産運用会社と特別な利害関係にある者からの取得には該当しないため、記載を省略します。

6. 媒介の概要

該当事項はありません。

7. 本取得の日程（予定）

取得決定日	2026年5月26日
売買契約締結日	2026年5月26日
代金支払日	2026年5月29日
物件取得日	2026年5月29日

8. 利害関係人等との取引

本物件については、信託受託者と株式会社東急コミュニティーとの不動産賃貸借契約兼プロパティ・マネジメント委託契約に基づき、同社に対し本物件の貸借及び PM 業務の委託を行います。

株式会社東急コミュニティーは、本資産運用会社の親会社である東急不動産株式会社の親会社である東急不動産ホールディングス株式会社の完全子会社に該当します。同社は、本資産運用会社の社内規程である「利害関係者取引規程」上の利害関係者に該当するため、本資産運用会社は、信託受託者が同社に対し本物件の貸借及び PM 業務の委託をするに当たり、当該利害関係者取引規程に定める審査手続きを経ています。

<貸借の相手方及びPM業務委託先の概要>

商号	株式会社東急コミュニティー
本社所在地	東京都世田谷区用賀四丁目 10 番 1 号
代表者	代表取締役社長 速川 智行
資本金	1,653 百万円 (2026 年 3 月 31 日現在)
設立年月日	1970 年 4 月 8 日
主な事業内容	1. マンションライフサポート事業 2. ビルマネジメント事業 3. リフォーム事業
本投資法人又は本資産運用会社との関係	
資本関係	本資産運用会社の 100%親会社である東急不動産株式会社の 100%親会社である東急不動産ホールディングス株式会社の完全子会社です。
人的関係	なし
取引関係	本投資法人が保有する信託不動産について、信託受託者との間で、ビルメンテナンス契約及び不動産賃貸借契約兼プロパティ・マネジメント委託契約を締結しています。
関連当事者への該当状況	本投資法人の関連当事者には該当しませんが、投資信託及び投資法人に関する法律（昭和 26 年法律第 198 号、その後の改正を含みます。）に定める利害関係人等及び本資産運用会社の社内規程である「利害関係者取引規程」上の利害関係者に該当します。

9. 今後の見通し

本取得による 2026 年 5 月期（第 29 期 2025 年 12 月 1 日～2026 年 5 月 31 日）及び 2026 年 11 月期（第 30 期 2026 年 6 月 1 日～2026 年 11 月 30 日）における本投資法人の運用状況への予想の影響は軽微であり、運用状況の予想の修正はありません。

10. 鑑定評価書の概要

物件名	ネストホテル那覇久茂地
鑑定評価額	5,770 百万円
鑑定評価機関	一般財団法人日本不動産研究所
価格時点	2026 年 4 月 30 日

	内容 (百万円)	概要等
収益価格	5,770	DCF 法及び直接還元法より試算
直接還元法による収益価格	5,870	
運営収益	279	
可能総収益	279	中長期安定的に収受可能な賃料等を査定し計上
空室等損失	0	現行の定期建物賃貸借契約等を勘案し計上不要
運営費用	18	
維持管理費	0	定期建物賃貸借契約上賃借人負担のため計上不要
PM フィー	3	契約条件に基づく報酬額、類似不動産における報酬料率等を参考に査定
水道光熱費	0	定期建物賃貸借契約上賃借人負担のため計上不要
修繕費	1	ER の修繕費の年平均値に基づき計上
テナント募集費用等	0	定期建物賃貸借契約等に基づき計上不要
公租公課	13	公租公課関係資料等に基づき計上
損害保険料	0	類似不動産における保険料率等を参考に計上
その他費用	0	
運営純収益	261	
一時金の運用益等	0	運用利回りを 1.0%として査定
資本的支出	2	ER の資本的支出の年平均値等に基づき査定
FF&E リザーブ	6	類似不動産における FF&E リザーブの水準を参考に査定
純収益	252	
還元利回り	4.3%	基準利回りに、対象不動産の立地条件、建物条件、契約条件及びその他条件に起因するスプレッドを加減するとともに、将来における不確実性や類似不動産に係る取引利回り等を勘案して査定
DCF 法による収益価格	5,670	
割引率	4.1%	類似不動産の投資利回り等を参考に、対象不動産の個別性等を総合的に勘案して査定
最終還元利回り	4.5%	類似不動産の取引利回り等を参考に、投資利回りの将来動向、投資対象としての対象不動産の危険性、今後の経済成長率の一般的予測や不動産価格及び賃料の動向等を総合的に勘案して査定
原価法による積算価格	4,000	
土地割合	68.9%	
建物割合	29.7%	
FF&E 価格割合	1.4%	

その他、鑑定評価機関が鑑定評価にあたって留意した事項	特になし
----------------------------	------

以 上

<添付資料>

参考資料 1 建物状況評価報告書の概要

参考資料 2 物件写真・周辺地図

参考資料 3 本取得及び 2026 年 1 月 16 日付「国内不動産信託受益権の譲渡に関するお知らせ（神戸旧居留地 25 番館）」にてお知らせした「神戸旧居留地 25 番館」の 2026 年 5 月 28 日（全 4 回のうち 1 回目）の譲渡完了後のポートフォリオ一覧

*本投資法人のホームページアドレス：<https://www.activia-reit.co.jp/>

参考資料 1 建物状況評価報告書の概要

調査業者	東京海上ディーアール株式会社
調査年月日	2026年4月2日
短期修繕費(千円)(注1)(注2)	0円
長期修繕費(千円)(注1)(注3)	46,797千円

(注1) 短期修繕費及び長期修繕費は、建物状況評価報告書の記載に基づき記載しています。

(注2) 短期修繕費には、調査書日付から起算して1年以内に必要とされる修繕費用の合計額を記載しています。

(注3) 長期修繕費には、調査書日付から起算して12年以内に必要とされる修繕更新費用の合計額を記載しています。

参考資料 2 物件写真・周辺地図



参考資料3 本取得及び2026年1月16日付「国内不動産信託受益権の譲渡に関するお知らせ(神戸旧居留地 25 番館)」にてお知らせした「神戸旧居留地 25 番館」の2026年5月28日(全4回のうち1回目)の譲渡完了後のポートフォリオ一覧

分類	物件番号	物件名称	所在地	取得日	取得価格 (百万円)	投資比率 (%) (注1)
都市型商業施設	UR-1	東急プラザ表参道「オモカド」	東京都渋谷区	2012年6月13日	45,000 (注3)	8.3
	UR-3	キュープラザ恵比寿	東京都渋谷区	2012年6月13日	8,430	1.6
	UR-5	京都烏丸パーキングビル	京都府京都市	2012年6月13日	8,860	1.6
	UR-7	神戸旧居留地25番館	兵庫県神戸市	2013年12月19日	16,210 (注2)	3.0
	UR-8	A-FLAG札幌	北海道札幌市	2013年12月19日	4,410	0.8
	UR-9	A-FLAG渋谷	東京都渋谷区	2013年12月19日	6,370	1.2
	UR-10	キュープラザ心斎橋	大阪府大阪市	2015年12月16日	13,350	2.5
	UR-12	A-FLAG美術館通り	東京都港区	2016年12月2日	4,700	0.9
	UR-13	A-FLAG代官山ウエスト	東京都渋谷区	2017年1月6日	2,280	0.4
	UR-15	デックス東京ビーチ	東京都港区	2018年1月5日	12,740 (注3)	2.3
	UR-17	キュープラザ原宿	東京都渋谷区	2019年1月10日	13,200 (注3)	2.4
	UR-18	A-FLAG西心斎橋	大阪府大阪市	2023年1月13日	14,300	2.6
	UR-19	ネストホテル那覇久茂地	沖縄県那覇市	2026年5月29日	5,490	1.0
小計					155,340	28.7
東京オフィス	TO-1	東急不動産恵比寿ビル	東京都渋谷区	2012年6月13日	7,400	1.4
	TO-2	A-PLACE恵比寿南	東京都渋谷区	2012年6月13日	9,640	1.8
	TO-3	A-PLACE代々木	東京都渋谷区	2012年6月13日	4,070	0.8
	TO-4	A-PLACE青山	東京都港区	2012年6月13日	8,790	1.6
	TO-6	田町スクエア(底地)	東京都港区	2012年6月13日	2,338 (注4)	0.4
	TO-7	A-PLACE池袋	東京都豊島区	2012年6月13日	3,990	0.7
	TO-8	A-PLACE新橋	東京都港区	2013年4月19日	5,650	1.0
	TO-9	A-PLACE五反田	東京都品川区	2014年1月10日	5,730	1.1
	TO-10	A-PLACE品川	東京都港区	2014年1月10日	3,800	0.7
	TO-11	大崎ウィズタワー	東京都品川区	2014年6月24日	10,690	2.0
	TO-12	汐留ビルディング(注5)	東京都港区	2016年12月2日	71,600 (注3)	13.2
	TO-13	A-PLACE恵比寿東	東京都渋谷区	2015年7月29日	7,072	1.3
	TO-14	A-PLACE渋谷金王	東京都渋谷区	2015年10月1日	4,810	0.9
	TO-15	A-PLACE五反田駅前	東京都品川区	2016年7月1日	7,280	1.3
	TO-16	A-PLACE品川東	東京都港区	2017年3月16日	18,800	3.5

	TO-18	恵比寿プライムスクエア	東京都渋谷区	2020年1月10日	30,700 (注3)	5.7
	TO-19	A-PLACE田町イースト	東京都港区	2021年10月29日	6,800	1.3
	TO-20	目黒東急ビル	東京都品川区	2021年9月10日	16,300	3.0
	TO-21	キューブラザ新宿三丁目	東京都新宿区	2021年9月10日	18,400	3.4
	TO-22	A-PLACE渋谷南平台	東京都渋谷区	2021年9月10日	8,800	1.6
	TO-23	霞が関東急ビル	東京都千代田区	2023年3月28日	30,600	5.6
	小計					283,260
UR・TO小計					483,600	80.9
アクティビア・アカウント	AA-1	あまがさきキューズモール(底地)	兵庫県尼崎市	2012年6月13日	12,000	2.2
	AA-2	icotなかもず	大阪府堺市	2012年6月13日	8,500	1.6
	AA-4	icot溝の口	神奈川県川崎市	2012年6月13日	2,710	0.5
	AA-5	icot多摩センター	東京都多摩市	2012年6月13日	2,840	0.5
	AA-6	A-PLACE金山	愛知県名古屋市	2012年6月13日	6,980	1.3
	AA-7	大阪中之島ビル(注6)	大阪府大阪市	2014年12月19日	11,100	2.0
	AA-8	icot大森	東京都大田区	2013年12月19日	5,790	1.1
	AA-9	マーケットスクエア相模原	神奈川県相模原市	2015年1月9日	4,820	0.9
	AA-10	梅田ゲートタワー	大阪府大阪市	2016年9月21日	19,000	3.5
	AA-11	A-PLACE馬車道	神奈川県横浜市	2016年10月6日	3,930	0.7
	AA-12	コマーシャルモール博多	福岡県福岡市	2018年1月5日	6,100	1.1
	AA-13	A-PLACE心斎橋	大阪府大阪市	2019年1月10日	19,800	3.7
	小計					103,570
ポートフォリオ合計					542,170	100.0

(注1) 「投資比率」は、取得(予定)価格の合計に占める各物件の取得価格の割合を示しており、小数点第2位を四捨五入して記載しています。

(注2) 「神戸旧居留地25番館」の取得価格は、1回目の譲渡(2026年5月28日)完了後の持分割合(76%)に相当する数値を記載しています。

(注3) 「東急プラザ表参道「オモカド」」、「デックス東京ビーチ」、「キューブラザ原宿」、「汐留ビルディング」及び「恵比寿プライムスクエア」の取得価格は、各物件の準共有持分割合(それぞれ75%、49%、60%、35%及び51%)に相当する数値を記載しています。

(注4) 「田町スクエア(底地)」の取得価格は、取得時(2012年6月13日)の土地取得価格を記載しています。

(注5) 「汐留ビルディング」の取得日は、3回目の取得日を記載しています。なお、1回目の取得日は2015年1月9日、2回目の取得日は2015年12月16日です。また、取得価格は3回分(1回目30,300百万円、2回目20,400百万円、3回目20,900百万円)の合計額を記載し、投資比率は合計額に基づき記載しています。

(注6) 「大阪中之島ビル」の取得日は、2回目の取得日を記載しています。なお、1回目の取得日は2013年1月25日です。また、取得価格は2回分(1回目5,250百万円、2回目5,850百万円)の合計額を記載し、投資比率は合計額に基づき記載しています。